

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

TILTAKSHAVAR: NUBAS

HEIMELSHAVAR: NUB AS

GBNR: 11/84

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
25 APR 2014	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

AKTUELT TILTAK:

1. Nytt tilbygg til hovudbygningen (ny bruk bustad/hytte)
2. 2 stk «anneks» med egne kjøkken, bad og soverom (2 hytter)
3. Naust ca 40 m² BEA
4. Veg (3m bred der stikk er plassert i dag)

DELTAKARAR:

Helge Samuelsen (søk), Øyvind Hossøy (NUB AS), Benjamin Hicks

FRAMLAGT MATERIELL:

- Epost av 07.04.2014
- Situasjonsplan av 23.01.2014
- Skisse fasadar og plan 1. etasje (eksisterande)

PLANSTATUS:

Kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023. Tomta er avsett til område for fritidsbustad i kommuneplanen. Det er i plankartet sett ei byggjegrense mot sjøen som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter, jf. punkt 1.10 i føresegnene til kommuneplanen.

RELEVANTE FØRESEGN:

Det er sett krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-1 og 20-2 vert tillate, jf. punkt 1.1.

- Det er gjeve unntak for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innanfor fylgjande grenser, jf punkt 2.21:
 - Bygd areal skal ikkje overstige 20%
 - Samla bruksareal skal ikkje overstige 120 m²
 - Maksimal gesimshøgde er 6,0 m og maksimal mønehøgde er 9,0 meter målt frå planert terreng
- Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eiegen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget, jf. punkt 1.20

(kommunens retningslinjer for estetikk "ber" leggast til grunn (5+5))

Etter det vi kan sjå vil samtlige tiltak med unntak av tilbygget vere i strid med

komuneplanens arealdel og byggegrense til sjø. Tilbygget vil vere i strid med arealdelen dersom bygget skal nyttast som bustad. Det vert sett krav om reguleringsplan for samtlige

tiltak. Det vert opplyst at anneksa skulle plasserast utanfor byggegrense (hytter)

Ny veg vert i strid m/ kommuneplanen (LNF) + 100 meters bolte

EVT. HANDSAMAST SOM: Reguleringsplan

ANDRE BYGGJEREGLAR

ANNA LOVVERK:

- Veglova: krav om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse
- Forureiningslova: krav om utslippsløyve

ANDRE FORSKRIFTER

OFF/PRIV. VEGRETT, TILGJENGE: må dokumentere vegrett over naboeigedomar

OFF/PRIV. VASS OG AVLAUP/UTSLEPP

- Det er ikkje registrert slamtømming på eigedomen
- Det er ikkje registrert offentlege eller felles privat vatn- eller avlaupsanlegg i området
- Det er ikkje registrert utslipp av svart eller gråvatn her

Ekstisterende vasskilde: 4 eigedomar

TILTAKSKLASSE: 1

ANDRE FORHOLD

*• kapasitet på vatn kan vere problematisk
Det er idag elektrisk toalett på hytta*

Avkøyrsløse og parkeringskrav:

1. Avkøyrsløse til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsløse til offentlege vegar, jf. punkt 1.8.
2. Krav til tal parkeringsplassar/utforming går fram av punkt 1.15 og 1.16

Det er opplyst om krava i tømme forskriften

Bruksendring til bustad:

Tidlegare etablert bruk som våningshus opphørte før 1966, jf. opplysningar frå folkeregisteret (historisk arkiv som går tilbake til 60-tallet) og tidlegare eigar. Bygningen har frå midten av 60-tallet for brukt som fritidsbustad. I matrikkelen går det fram at bygget er nytta som fritidsbustad.

Tilbygg eller andre tiltak som er nemnt i pbl § 20-1/2 må vere i samsvar med formålet i kommuneplanen for å kunne gjennomførast lovleg utan dispensasjon. Sjøringstidspunktet for vurdering av bruken er ikraftreding av kommuneplanen. Bygningen har ikkje vore nytta som bustad i 50 år.

Vi gjer merksam på at «Bruken av en eigedom er ikkje en egenskap ved eiendommen, men et uttrykk for eierend/brukerens disposisjoner og vil naturlig nok kunne forandres over tid. Sjølv om eieren gjennom en årrekke har bruk eiendommen på en bestemt måte, har han ikkje av den grunn noe krav på å gjennopta bruken dersom han en periode har benyttet

eiendommen til andre formål.», jf. Sivilombodsmannen sak 2006/592:

«Heller ikke den omstendighet at bruken som bolig var lovlig etablert både før strandsoneforbudet og kommuneplanen ble gitt og at noen bruksendring ikke er registrert, kan etter mitt skjønn tillegges betydning. Det avgjørende må være den faktiske utnyttelsen av eiendommen, og i saken her var det mange år siden huset var benyttet som bolig».

Kommunen tek utgangspunkt i at eksisterande bygning er ein fritidsbustad. Dersom fritidsbustaden skal tas i bruk som bustad må det søkast om godkjenning. Eventuell bruksendring til bustad strider mot kommuneplanen som vart vedteken i 2011.

Anna: Ein gjer merksam på at det er sett in «sti» på kommuneplankartet. Dette er ein gammal veg som ålmenta har rett til å nytte (veg ned til butikken som låg ved dampskipkaia).

KRAV TIL DOKUMENTASJON: Det vert vist til PBL, SAK og TEK

STATUS

Det er informert om aktuelle rammeføresetnader og saksgong etter plan- og bygningslov med forskrifter.

Det er informert om krav til ansvarleg søkjar.

Forventa sakshandsamingstid: 1-2 år (reguleringsplan). Søknadsppliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Gebyr for førehandskonferanse er sett til kr. 2.800. Det ver sendt faktura til tiltakshavar.

Det vert vist til PBL § 21-1 og SAK § 6-1 om førehandskonferanse.

Ein gjer merksam på at førehandskonferanse berre har karakter av gjensidig orientering og den gjev ikkje nokon av dei enkelte partar rettar i den seinare sakshandsaming.

Lindås kommune den 25.04.2015 Referent: Benjamin Hicks

Referat godkjend og motteke

Tiltakshavar:..........

Vedlegg 1. Utsnitt kommuneplankart





